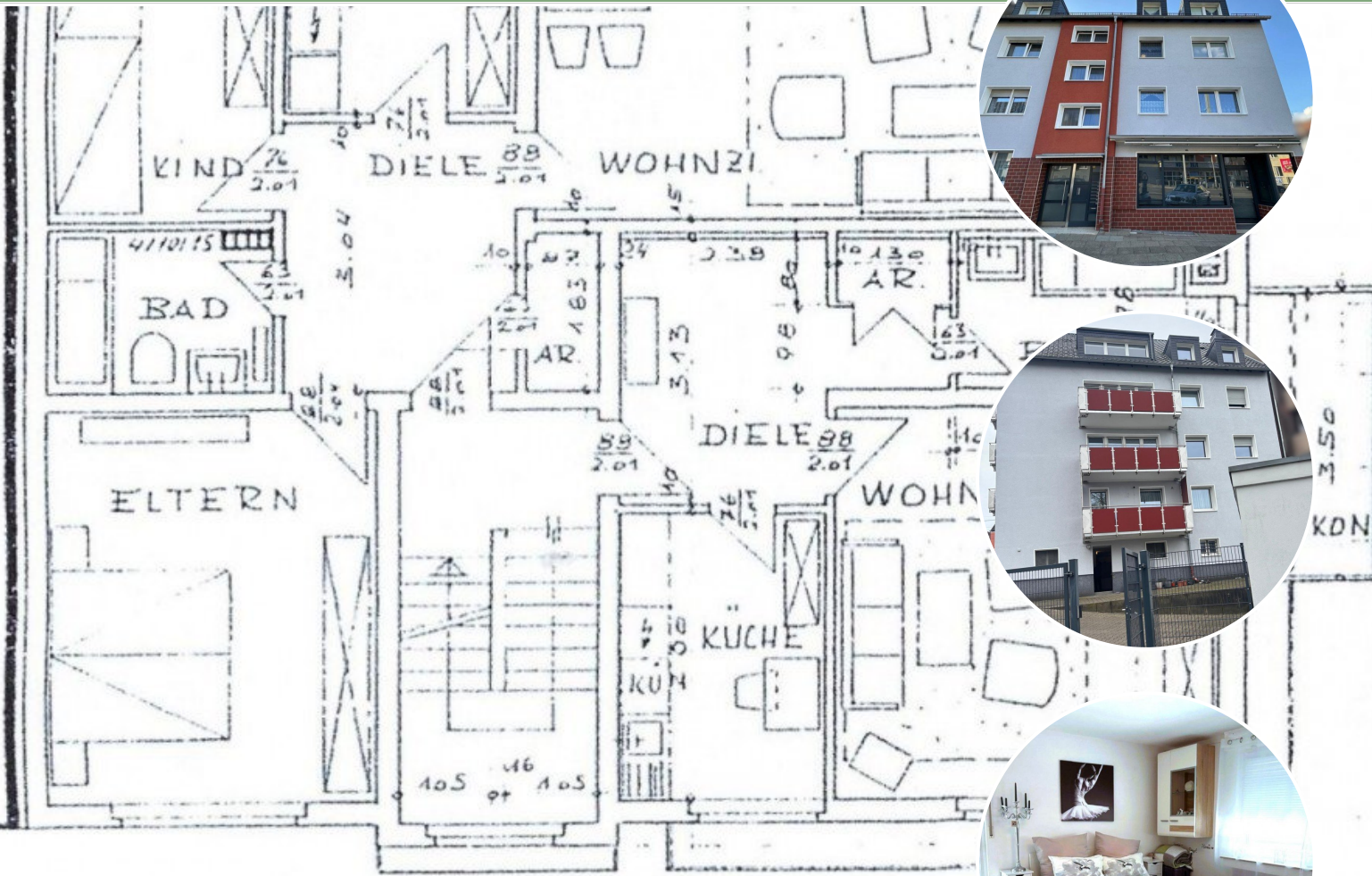


EXPOSÉ

Gesamtpaket in Essen-Borbeck, 3,5 Zimmer+1,5 Zimmer
Eigentumswohnungen mit diversen Möglichkeiten



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 45355 Essen - Essen-Borbeck
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 124 m²
Etage: 2
Balkon / Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

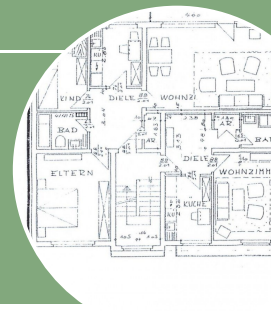
Kaufpreis
€ 248.000,-

Demetrius Peter Immobilienmakler

Grundschtötteler Str. 82 - 58300 Wetter - Tel.: +49 (0)1522 / 4487568
info@peter-immobilienmakler.de - www.peter-immobilienmakler.de

- > Etagenwohnung
- > Essen - Essen-Borbeck
- > 5 Zimmer

- > 124 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 025ETWEB22



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	45355 Essen - Essen-Borbeck
Baujahr	1973
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	124 m ²
Kaufpreis	248.000,- €
Etage	2
Balkon / Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	93,70 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1973
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57

Objektbeschreibung:

Gepflegtes Gesamtpaket in Essen-Borbeck

Verkaufsangebot:

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Gesamtpaket, bestehend aus einer 3,5 Zimmer Wohnung (2. OG links, ca. 81 m²) und einer 1,5 Zimmer Wohnung (2. OG rechts, ca. 43 m²). Mit einer Gesamtfläche von 124 Quadratmetern im 2. Obergeschoss sind diese Wohnungen ideal für Kapitalanleger oder Familien, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Details der Wohnungen:

-3,5 Zimmer Wohnung (2. OG links, ca. 81 m²):

Zimmer: 3,5 Zimmer

Heller Wohnbereich mit Zugang zu einem Balkon

Separate Küche

Modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollos für optimale Energieeffizienz

Innentüren: Glatt furnierte Innentüren mit Futter und Bekleidung

-1,5 Zimmer Wohnung (2. OG rechts, ca. 43 m²):

Zimmer: 1,5 Zimmer

Gemütlicher Wohn-/Schlafraum mit Zugang zum Balkon

Separate Küche

Modernisiertes Wannenbad

Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollos

Innentüren: Glatt furnierte Innentüren mit Futter und Bekleidung

Dieses Gesamtpaket stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar und bietet gleichzeitig Lebensqualität in einer gefragten Lage. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren!

Ausstattung:

Vermietungsstatus: Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und bieten sofortige Mieteinnahmen. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beider Wohnungen beträgt ca. 12.960€ .

Keller und Waschküche: Zu den Wohnungen gehören eigene Kellerräume sowie eine gemeinschaftliche Waschküche, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten.

Heizung: neue Zentralheizung von Vaillant sorgt für wohlige Wärme.

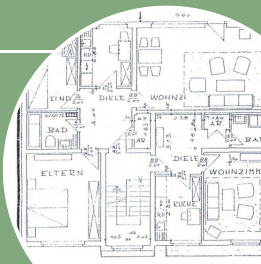
Baujahr: Das Mehrfamilienhaus wurde 1973 erbaut und umfasst insgesamt 8 Einheiten.

Zustand: Es besteht kein Sanierungsstau, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen. Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Türen neuwertig!

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnungen zusammenzulegen, was eine interessante Option darstellt. Durch diese Zusammenlegung eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Wohneinheiten. Man könnte

- > Etagenwohnung
- > Essen - Essen-Borbeck
- > 5 Zimmer

- > 124 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 025ETWEB22



beispielsweise größere Wohnräume schaffen, die ideal für Familien oder Wohngemeinschaften geeignet wären. Zudem könnten die zusammengelegten Einheiten auch für verschiedene Zwecke wie Büros, Ateliers oder sogar Ferienwohnungen genutzt werden. Die Flexibilität in der Nutzung dieser Räume könnte dazu beitragen, den Wohnraum effizienter zu gestalten und den Bedürfnissen der Bewohner besser gerecht zu werden. Optional kann hinter dem Haus auch ein Garten angelegt werden.

Ebenfalls besteht die Möglichkeit, zusätzlich eine weitere Gewerbeeinheit (33 m²) oder Wohnung (4,5 Zimmer 87 m²), einen Stellplatz für 8.000 € oder eine Garage für 18.000 €, zu erwerben. Das bietet Ihnen die Chance, Ihr Immobilienportfolio zu erweitern und von den Vorteilen einer attraktiven Lage zu profitieren.

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in einer zentralen Lage von Borbeck-Süd, einem Stadtteil, der für seine hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern, die eine lebendige Atmosphäre schaffen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Restaurants, die den täglichen Bedarf abdecken. Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung zur Essener Innenstadt und anderen Stadtteilen ermöglichen. Zudem sind die Autobahnen A40 und A52 in wenigen Minuten erreichbar.

BAB: 2.8 km zur A40

7,2 km zur A52

Bus/Straßenbahn: 0,1 km zur Bushaltestelle

Bahn/S-Bahn: 0,5 km

Sonstiges:

Ein Energiebedarfsausweis aus 2025 ist vorhanden.

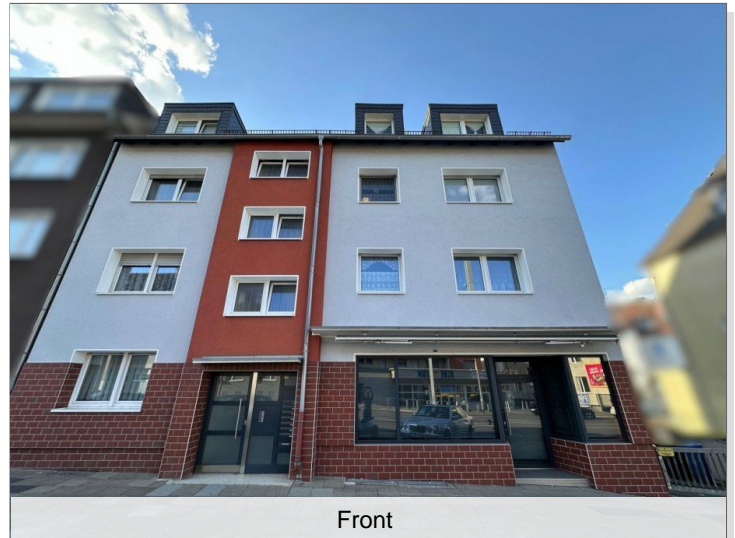
Die Maklercourtage beträgt 3,57% inkl. MwSt. Zahlbar bei Abschluss eines Notariellen Kaufvertrages.

Alle Informationen stammen vom Eigentümer und werden ohne Gewähr weitergegeben. Änderungen und Zwischenverkäufe sind vorbehalten.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns bitte über das Kontaktformular. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Objektbilder:



Front

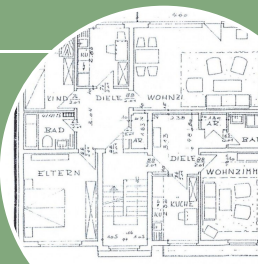


1,5 Zimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Essen - Essen-Borbeck
- > 5 Zimmer

- > 124 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 025ETWEB22



Rückansicht



Wannenbad rechts



Dusch Wannenbad links ³

- > Etagenwohnung
- > Essen - Essen-Borbeck
- > 5 Zimmer

- > 124 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 025ETWEB22



AGB:

Geschäftsbedingungen

Für den Nachweis oder die Vermittlung unserer Objektangebote zahlt der Käufer bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages eine ortsübliche Courtage vom Kaufpreis unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenreden sowie Ersatzgeschäfte (Anmieten anstelle Ankauf oder Ankauf anstelle Anmieten). Zuzüglich der Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Bei Anmietung von Wohnraum zahlt der Mieter eine Vermittlungsprovision in Höhe von 2 Monatskaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Bei Anmietung von Gewerbeflächen zahlt der Mieter eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 Kaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer an die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler.

Die Courtage ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. mit der Unterschrift unter den Miet- bzw. Pachtvertrag.

Der Empfänger unserer Objektunterlagen behandelt alle Angaben und Mitteilung vertraulich. Gelangt ein dritter durch eine von ihm zu verantwortlichen Indiskretion zu einem Vertragsabschluss, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der entgangenen Provision zzgl. MwSt. verpflichtet.

Sind von der Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nachgewiesene Objekte dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er der Firma Demetrius Peter Immobilienmakler innerhalb einer Frist von 2 Tagen und führt Nachweis woher seine Kenntnis stammt. Späterer Widerruf braucht die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nicht gegen sich gelten zu lassen.

Eine Courtage wird auch dann fällig, wenn eines der angebotenen Objekte zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich bei dem dafür zuständigen Amtsgericht erst versteigert wird. Weiterhin wird auch dann eine Courtage fällig, wenn ein Objekt nachgewiesen wird, welches sich unmittelbar im Zwangsversteigerungsverfahren befindet und der Empfänger des Angebotes den Zuschlag erhält.

Eine Courtage wird auch dann fällig, wenn ein Objekt nachgewiesen wird, das zuerst angemietet und zu einen späteren Zeitpunkt vom Mieter gekauft wird.

Wir sind berechtigt, auch für die anderen Vertragsparteien entgeltlich und uneingeschränkt tätig zu werden.

Hinsichtlich der Eckdaten ist die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler auf die Auskünfte der Verkäufer / Vermieter,

Verpächter, Bauherren und Bauträger, sowie Behörden angewiesen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche sind aus diesen Gründen uns gegenüber ausgeschlossen.

Wir haben Anspruch auf Auskunft über alle Vertragsabsprachen, einschließlich Nebenabreden, insbesondere hat die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss sowie auf Aushändigung eines Kaufvertragsabschrift. Der Vertragstermin ist uns rechtzeitig mitzuteilen.

Die Firma Demetrius Peter Immobilienmakler nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern dient.

Eigen und Zwischenverwertung behalten wir uns vor. Anderweitige Abmachungen erlangen nur durch unsere schriftliche Bestätigung Gültigkeit. Sollte ein Teil unserer Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wetter (Ruhr)